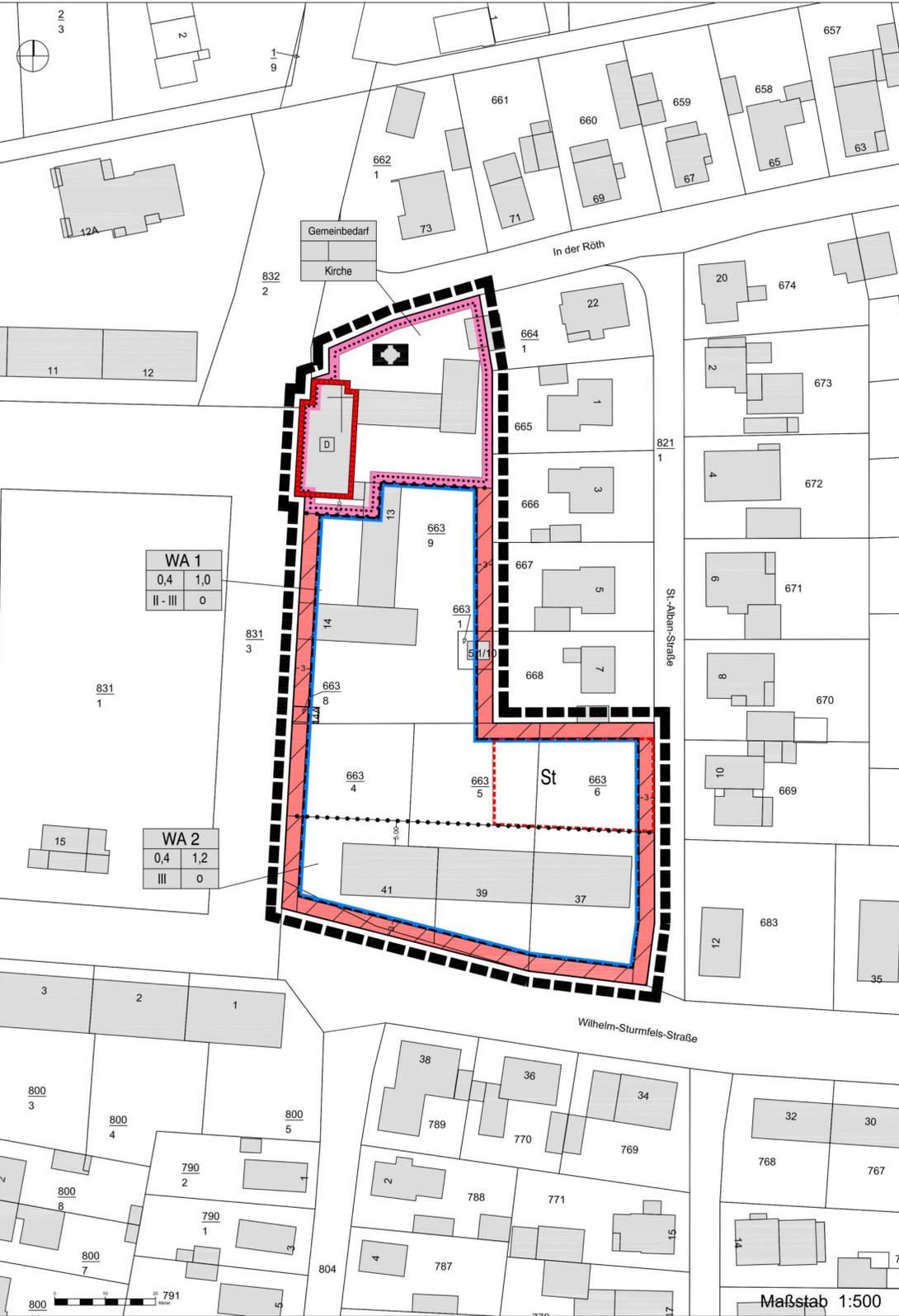


Bebauungsplan - Änderungsverfahren Nr. 8/3 "Böllensee - Siedlung, 3. Änderung"



Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

WA	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	1,2	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
III	0	Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

Zweckbestimmung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

WA 1

0,4	1,0
II - III	0

WA 2

0,4	1,2
III	0

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



I. Textliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetrieb
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungsgebieten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Traufhöhe sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen

2.2 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im ist die Oberkante der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Paul-Hessemer-Straße", gemessen an der der Oberkante des Bordsteins, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

2.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Firsthöhe bis zu max. 12,30 m über dem Bezugspunkt zulässig.

2.4 Traufhöhe

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA ist eine maximale Traufhöhe von 7,00 m über der im Plan festgesetzten Bezugshöhe zulässig. Die Traufhöhe wird als Schnittkante der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses – egal ob Vollgeschoss oder Nicht-Vollgeschoss – mit der Oberkante Dachhaut definiert.

2.5 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse sind als Höchstgrenze festgesetzt.

2.6 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die angegebenen Werte der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl bezieht sich auf die Grundflächen von Hauptgebäuden, Terrassen und Zuwegungen zum Haus. Darüber hinaus ist gem. § 19 BauNVO eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 50 % für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise

Innerhalb des WA wird die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen

Entlang der Baugrenze sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 nach folgender Maßgabe zulässig:

Auskragende Balkone; Erker und Vordächer sind bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig, soweit diese nicht in den öffentlichen Raum ragen.

5. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Im WA sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahmen zugelassen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 91 Abs. 1 i.V. m. Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198) i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Dachgestaltung

1.1 Im Baufeld sind nur Satteldächer zulässig

2. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

2.1 Vorgärten

Im Baufeld sind die straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen, Zufahrten, Abfallbehälter, Fahrradstellplätze und KFZ – Stellplätze, als Vorgärten im Sinne einer Grünfläche anzulegen.

2.2 Mülltonnenstandorte

Mülltonnenauflastflächen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn diese mit einem festen Sichtschutz umgeben sind, sodass diese vom öffentlichen Straßenraum her nicht einsehbar sind.

3.0 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 7 HBO)

Im WA sind Werbeanlagen nicht zulässig.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB, i.V. mit dem Bundesnaturschutzgesetz 2010, i.V. mit § 91 Abs. 1 HBO 2018 werden folgende Vorschriften und Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt:

1. Maßnahmen zum Schutz, Erhalt, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

1.1 Im Baufeld sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen

IV. Kennzeichnungen / nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Kennzeichnungen

Kennzeichnung des Plangebietes als "Vernässungsgefährdete Fläche" und als "Überschwemmungsgebiet": Wasserschutz, Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

1.0 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasserspiegelungen möglich, die zu einer "Vernässung" führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.

Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" zu beachten. Der "Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried" ist mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, Seite 1659 veröffentlicht.

Anhand der vorliegenden "Grundwasserflurabstandskarten" ist im gesamten Planungsgebiet mit Grundwasserständen zwischen 84,5 Meter und 85 Meter zu rechnen. Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasseranrand zu treffen hat. Eine Abdichtung vom Keller bis zur Geländeoberfläche ist dringend zu empfehlen (vgl. Kapitel 5 "Bewertung und Empfehlungen zur Umsetzung" des hydrologischen Gutachtens "Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim", BGS Umweltplanung GmbH - Darmstadt, März 2006).

2.0 Das Planungsgebiet ist teilweise nach Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)) ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet. Sein Geltungsbereich liegt in einem so genannten "Risiko-Überschwemmungsgebiet", welches bei einem Versagen eines Deiches von Rhein oder Main überschwemmt wird. Die mittlere Überflutungshöhe des Mains liegt im Planungsbereich bei bis zu 1,5 Meter. Die mittlere Überflutungshöhe des Rheins liegt im Planungsbereich bei bis zu 0,5 Meter. Die Arbeitshilfe zur „Berücksichtigung von Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ vom Juli 2014 ist zu beachten.

3.0 Der Erlass des ehemaligen Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02. Mai 1994 ist bei einer dezentralen Wasser-versickerung zu beachten. (Veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 22/1994, S. 1376.)

V. Wasserrechtliche Vorgaben

Das Bebauungsplangebiet im Risikobereich des Überschwemmungsgebietes des Main/Rheins. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

VI. Bodenschutz

6.1 Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Altflächen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschäden im Planungsbereich.

6.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5. Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Verfahrensübersicht

Übereinstimmungsvermerk

Die Plangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom September 2016 überein.

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung

Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung **gez. Kohmann**
Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am **06.09.2018**.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **26.09.2018**.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den **26.02.2019** **gez. Kraft**
Stadtrat

Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde verzichtet, da das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wurde.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den **26.02.2019** **gez. Kohmann**
Fachbereichsleiter

Beteiligung der Behörden

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom **04.10.2018 bis 09.11.2018**.

Auslegungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am **06.09.2018**.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **26.09.2018**.

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB am **21.09.2018**.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Umwelt und Planung, Bereich Stadtplanung, in der Zeit vom **04.10.2018 bis 09.11.2018**

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den **26.02.2019** **gez. Kraft**
Stadtrat

Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **07.02.2019**.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den **27.02.2019** **gez. Bausch**
Oberbürgermeister

Ausfertigerungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung Nr. 8/3 „Böllensee – Siedlung, 3. Änderung“ stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom **07.02.2019** überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den **27.02.2019** **gez. Bausch**
Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Bereithaltung zur Einsichtnahme in Rüsselsheimer Echo und Mainspitze am **01.03.2019**.

Rechtsverbindlich am 01.03.2019

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Rüsselsheim am Main, den **04.03.2019** **gez. Kohmann**
Fachbereichsleiter

Verbindliche Bauleitplanung der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15

Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 8/3 "Böllensee - Siedlung, 3. Änderung"

Stand : 07.02.2019 Maßstab : 1:500

Stadt Rüsselsheim am Main
FB Umwelt und Planung
Bereich Stadtplanung
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main